

Préfecture du Lot

COMMUNE DE
PRADINES

CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier:
Type de demande : Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 046 224 23 90010
Déposée le : 27/01/2023	
Par : OLIVIER PIERRE-JACQUES	
Demeurant à : 297 RUE SANT GERY 46000 CAHORS	
Sur un terrain sis : VIGNES VIEILLES 224 C 1301	Superficie : 3831 m ²

Monsieur le Maire de la Commune de PRADINES,

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.410-1 et suivants, et les articles R.410-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/05/2013, modifié le 18/09/2017 et mis à jour le 22/02/2018,
Vu la prescription de l'élaboration du PLU Intercommunal du Grand Cahors en date du 07/12/2015,
Vu le règlement des zones N et UH du Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'avis favorable avec prescription de la SAUR en date du 24/03/2023,
Vu l'avis favorable d'Enedis en date du 20/03/2023,

CERTIFIE :

Article 1 : Le terrain susvisé peut être utilisé pour la réalisation de l'opération suivante :

Descriptif: Construction d'une maison d'habitation.

Article 2 : Le terrain est situé dans les zones N et UH du Plan Local d'Urbanisme,

Les dispositions applicables dans cette zone sont consultables en mairie.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain.

Article 3 : Observations et prescriptions particulières :
La construction sera uniquement en zone UH de la parcelle.

Article 4 : Les servitudes affectant l'utilisation des sols suivantes sont applicables : néant.

Article 5 : La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte
Eau potable	DESSERVI
Assainissement	NON DESSERVI
Electricité	DESSERVI
Voirie	DESSERVI

- **Prescriptions liées aux dessertes** :

SAUR : En raison de la présence d'une canalisation d'eau potable sur la parcelle voisine C 1302, prendre contact avec la SAUR pour prévoir un sondage avant les travaux de l'accès du terrain.

Avis favorable sous réserve de l'implantation du projet au minimum à plus de 3 mètres de la conduite.

ENEDIS considère que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12Kva en monophasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers. Compte tenu de la situation géographique du projet, un raccordement au réseau public de distribution d'électricité pourrait être réalisé depuis le réseau existant qui le dessert, conforme à la norme NF C 14-100.

Dans ces conditions, aucune contribution financière ne serait due par la CCU à ENEDIS. Cette réponse ne précise pas le montant de la contribution financière due par le client à ENEDIS.

Voirie : L'accès devra être horizontal au niveau de la chaussée, prolongé d'une plateforme d'une profondeur minimale de 5 mètres et d'une pente maximale de 5%.

L'accès sera revêtu (bicouche bitumineux, béton, caillebotis...) pour éviter les dégradations de la voie publique suite aux ravinements.

Les eaux de ruissellements seront récupérées sur le terrain privé sans s'écouler sur la voie publique (en application de l'article 640 du Code Civil).

Une autorisation de voirie devra être obtenue auprès du service voirie de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors.

L'implantation éventuelle d'un portail devra respecter un retrait de 5 mètres minimum du bord de la chaussée.

Assainissement : Tout dépôt de permis de construire devra comporter une attestation de conformité du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Article 6 :

Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées au moment de la délivrance effective ou tacite du permis de construire, d'un permis d'aménager, ou en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

Taxe d'Aménagement communale : 4%

- Taxe d'Aménagement Départementale : 1,7%
- Redevance sur l'Archéologie Préventive : 0,4%

Les contributions ci dessous pourront être prescrites :

-Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

-Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 du Code de l'urbanisme

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier : demande de permis de construire, demande de permis d'aménager, demande de permis de démolir, déclaration préalable de division.

Vu la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Cahors en date du 7 décembre 2015,

Considérant les articles L 424-1 et L153-11 du Code de l'Urbanisme permettant l'exercice d'un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installation ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, la collectivité sera susceptible d'exercer le sursis à statuer qui pourrait faire suite à cette demande de certificat d'urbanisme en fonction de ses caractéristiques.

Fait à PRADINES, le 29 MARS 2023

Le Maire,



Le bénéficiaire du présent certificat est invité à se rapprocher des différents gestionnaires de réseaux afin de prendre connaissance précisément des conditions techniques et financières liées aux raccordements de son projet.

INFORMATION

Pour construire, rénover, agrandir ou aménager un bâtiment, vous pouvez bénéficier du conseil GRATUIT et personnalisé d'un architecte du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot qui vous aidera à concevoir votre projet : insertion dans le site, aménagement intérieur, aspect de la construction, patrimoine, bioclimatisme, adaptation du projet au contexte réglementaire...

Vous pouvez prendre RENDEZ-VOUS au CAUE le plus tôt possible dans votre réflexion et préalablement au dépôt de votre permis de construire ou de votre déclaration préalable de travaux.

Pour plus d'informations : CAUE du Lot – Cité Bessières–rue Pierre Mendès France – 46000 Cahors.

Tél :05.65.30.14.35, www.les-caue-occitanie.fr

La présente décision est transmise au Préfet du Lot dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DROITS DES TIERS: La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal.
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

La présente décision (ou délibération), le présent arrêté ou le présent contrat (ou convention), peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier (**68, rue Raymond IV B.P. 7007 31068 Toulouse Cedex 07**) ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>